

**Detaljplan för
SKI LODGE VID SOLTORGET I STÖTEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2020-03-06

PLANBESKRIVNING

2020-03-06

Detaljplan för **SKI LODGE VID SOLTORGET I STÖTEN** Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inför säsongen 2016/17 uppfördes en ny 6-stolslift med hög kapacitet vid Soltorget. Detta resulterade i att belastningen på Soltorget och dess service blev större än väntat vilket nu skapar behov av ett större skidtorget och större ytor för restauranger, service och boende. Önskemål finns därför att flytta bort den mindre restaurangbyggnaden Jaktstugan som idag ligger inom planområdet för att utöka skidtorget som idag upplevs som trångt under högsäsong samt uppföra en Ski Lodge något längre söderut. Ytterligare ökning av liftkapaciteten planeras också i närtid. Befintlig våffelstuga/värmestuga planeras ligga kvar vid skidtorget samt ev. utökas något.

Med anledning av ovanstående syftar planförslaget till att möjliggöra anläggandet av en ny Ski Lodge, utöka befintlig våffelstuga, utöka befintligt skidtorget samt anlägga parkeringsytor för försörjning av de nya lägenheterna. Ski Lodgen planeras innehålla restaurang och entréfunktioner i en entrévåning mot skidtorget och skiduthyrning, ski shop, skidförråd, godsmottagning och toaletter etc i en suterrängvåning. Boende planeras i våning ett till tre. Relax och bastu samt teknikutrymmen planeras inom en mindre vindsvåning.

Ski Lodgen föreslås trafikmatas från Granfjällsvägen via en mindre befintlig grusväg i planområdets norra del som föreslås breddas och avslutas i en angörings-/vändzon.

Planen syftar vidare till att utöka befintligt parkeringsområde för gäster i planområdets västra del (P) invid Granfjällsvägen.

**FÖRENLIGHET MED
3, 4 OCH 5 KAP. MB**

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalken 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget i Sälenfjällen inom Stötens skid- anläggnings centrala delar. Stöten ligger ca 25 km nordväst om Sälens by. Planområdet gränsar i norr mot Granfjällsvägen, i öster mot naturmark och kraftledning, i söder mot back- och liftsystem och skidtorg och i väster mot ett större parkeringsområde. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.



Översiktskarta, källa hitta.se

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheterna Transtrands Kronopark 1:127 och del av Transtrands Kronopark 1:3 som ägs av Stöten Fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Trekröset* och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4.2 och 4.6 MB) samt inom riksintresse för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (3.6 MB). Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun, antagen av KF 2009-03-30 och lagakraftvunnen 2009-11-26.
- Fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten, antagen av KF 1989-08-29

I den kommuntäckande översiktsplanen är Stötenområdet beläget inom rekommendationsområde A18 Granfjällsstöten. För detta rekommendationsområde anges bl.a. följande:

Återstående del av den nu gällande fördjupade översiktsplanen gäller tills vidare i avvaktan på att ny tas fram.

En översyn av den fördjupade översiktsplanen för Granfjällsstöten erfordras som underlag för framtida detaljplaneinsatser om anläggningen ska utvecklas i sådan omfattning att antalet bäddar överskrider cirka 7000-8000 bäddar.

Utbyggnadsramen som redovisas i den fördjupade översiktsplanen har en direkt koppling till befintligt reningsverk och dess tillstånd. Ett nytt tillstånd för verksamheten har dock erhållits som medger en belastning på 11 600 bäddar... Oavsett att en större bäddvolym än det hittills förutsatta kan tillåtas, kvarstår att endast smärre förtätningar i den befintliga strukturen kan vara acceptabelt innan konsekvenserna av en utökad utbyggnad i Stöten mer ingående beskrivits i en ny fördjupad översiktsplan.

Den fördjupade översiktsplanen för Granfjällsstöten anger användningen handel (H4) för nu aktuellt planområde. I och med detta strider denna detaljplan mot den fördjupade översiktsplanens rekommendationer. Arbete pågår med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Stötenområdet och som varit på samråd. I samrådsförslaget ligger nu aktuellt planområde inom område angivet för centrumanläggningar.

Då gällande fördjupad översiktsplan från 1987 är föråldrad och arbete med ny fördjupad översiktsplan pågår, är bedömningen att översiktsplanens rekommendationer kan frångås.

Program för planområdet

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Detaljplaner m m

Inom planområdet gäller följande detaljplaner som till del ersätts av föreliggande plan:

- Detaljplan för Stöten södra – tomtområde.
Laga kraft 1996-10-18. (T105)
- Förslag till ändring av byggnadsplan för Stöten centrum.
Fastställt 1987-09-09 (T54)

Nu aktuell detaljplan berör främst detaljplan för Stöten södra – tomtområde (T105) inom mark planlagd för handelsändamål (H₁) i två våningar och med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter samt en största sammanlagd bruttoarea på 2000 m² (område för den befintliga Jaktstugan och våffelstugan) samt mark planlagd för naturområde, skidbacke med lift och högspänningsledning.

Mindre delar berör även detaljplan för Stöten centrum (T54) inom mark för park och parkering.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2015-09-23 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas. En ansökan om komplettering av planbeskedet inkom 2018-05-24. Byggnadsnämnden har 2018-06-28 beslutat att planarbete får påbörjas samt att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger för rubricerad plan med ovanstående kompletteringsansökan som grund. Byggnadsnämnden beslutade även att antagande av detaljplanen får ske först när sökande kan påvisa att det finns täckning för vatten och avlopp.

Miljökonsekvensbeskrivning

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som redovisas längre fram i denna planbeskrivning, görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Marken kring skidtorget i planområdets södra del ligger relativt flackt kring ca 521 möh. Marken sluttar därefter norrut ner till som lägst ca 512 möh. Merparten av planområdet saknar trädvegetation med undantag av enstaka sparade tallar norr om Jaktstugan då större delen av planområdet nyligen avverkats. Öster om befintlig angöringsväg finns skogsmark bevuxen med främst gran. Inom ytor som föreslås för parkeringar saknas skog eller är glest bevuxen. Den omfattande exploateringen medför stora markarbeten i området vilket bedöms göra det svårt att spara kvarstående enstaka träd i området. Äldre tallar som finns inom planområdet bör dock om möjligt sparas. En planbestämmelse anger att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter. Flatbäcken rinner öster om planområdet. Ett vattenförande stråk/dike rinner uppifrån fjället söder om planområdet och passerar sedan i kulvert vid skidtorget och mynnar direkt norr om våffelstugan där det omväxlande rinner öppet och går i kulvert och sedan passerar under Granfjällsvägen.



Planområdet, inringat med svartstreckad linje, sett från nordväst.

Naturvärdesinventering I samband med arbetet med den nya fördjupade översiktsplanen för Stöten genomfördes en naturvärdesinventering av HL Taigabas under 2010 för de områden som föreslås exploateras med ny bebyggelse. I inventeringen anges att nu aktuellt planområde ligger inom område som inte inrymmer några naturvärden. I inventeringen anges att partikelläckage till Flatbäcken bör undvikas i görligaste mån.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning finns utförd av Sweco, daterad 2019-10-18 för projektet. Resultatet omfattar beskrivning av geotekniska- och hydrogeologiska förhållanden, redovisning av tolkade material- och hållfasthetsparametrar och preliminära rekommendationer för grundläggning och markarbeten för planerade byggnader.

Jordlagren består överst av utfyllda massor, mull och torv med varierande mäktighet mellan 0,5 och 2,0 m. Fyllningen består i huvudsak av grus och sand, lokalt med inslag av mull och växtdelar. Under fyllningen följer naturligt lagrade finsediment som i huvudsak består av sand. Ställvis förekommer lager med sandig silt och växtdelar. Finsedimentens mäktighet varierar mellan 0,2 och ca 5 m, med störst mäktighet i områdets södra högre belägna del. Finsedimenten har varierande lagringstäthet från mycket lös till fast. Under finsedimenten följer morän som klassificerats som siltig sandig morän. Moränens vars tjocklek varierar mellan 2 och 10 m har fast till mycket fast lagringstäthet.

Ytlig grundläggning bedöms exempelvis kunna ske på ny packad fyllning ovan naturligt lagrad morän. Detta innebär att finsediment, mull, torv och befintliga fyllnadsmassor ska schaktas bort under hela byggnadsytan. Grundläggningssättet medför att schakt- och fyllnadsarbete erfordras som delvis kan komma att ske under grundvattenytan. Sättningsarna kan dock förväntas bli relativt små.

Strandskydd

Planområdet omfattas av generellt strandskydd för Flatbäcken som rinner öster om planområdet. Bäckens är bitvis kulverterad. I framtagna naturvärdesinventering anges att partikelläckage till Flatbäcken bör undvikas i görligaste mån. Strandskydd gäller även för ett vattenförande stråk/dike som rinner uppifrån fjället söder om planområdet och som passerar i kulvert vid skidtorget och mynnar direkt norr om våffelstugan där det omväxlande rinner öppet och går i

kulvert och sedan passerar under Granfjällsvägen. Detta avvattningsstråk har inte bedömts innehålla några naturvärden och är huvudsakligen kulverterat.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark för tillfällig vistelse (O), bostäder (B), detaljhandel (H), skidbacke med lift (N₁) och parkering (P). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse.

Fri passage för allmänheten längs bäcken öster om planområdet kommer inte att försämrans av planområdets exploatering. Det vattenförande stråket/diket inom planområdet kan behöva kulverteras helt till följd av nu aktuell exploatering. Området bedöms dock inte beröras av några utpekade naturvärden samtidigt som det vattenförande stråket redan idag till stor del är kulverterat inom planområdet.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet och till växt- och djurliv.

Berörda områden inom 100 meter från vattensamlingen saknar, både avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anförs:

- Ifrågavarande kvartersmark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Planen syftar bl.a. till att utveckla det befintliga skidtorget vilket inte bedöms kunna tillgodoses på annan plats. Bakgrund är turismindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger Jaktstugan som är en mindre restaurangbyggnad i två våningar. Byggnaden innehåller idag kök, lager- och serveringsytor på det nedre planet och servering på det övre planet. Serveringsytor finns också i ett tillfälligt tält. Jaktstugan planeras att flyttas bort. Inom planområdet finns också en våffelstuga som planeras att ligga kvar.



Befintlig restaurangbyggnad Jaktstugan



Befintlig våffelstuga

Tillfällig vistelse (O)
Bostäder (B)
Detaljhandel (H)

Den befintliga restaurangbyggnaden Jaktstugan föreslås flyttas bort från Soltorget och ersättas av en Ski Lodge något längre söderut.

Ski Lodgen planeras innehålla restaurang och entré-funktioner i en entrévåning mot skidtorget och skiduthyrning,

ski shop, skidförråd, godsmottagning och toaletter etc i en suterrängvåning. Boende planeras i våning ett till tre vilket bedöms ge totalt ca 300-350 personer fördelat på 50-55 lägenheter inom planområdet (bygglovsansökan inlämnat). Relax och bastu samt teknikutrymmen planeras inom en mindre vindsvåning.

Byggnaden får uppföras i högst tre våningar. Vinds- och suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Högsta tillåten byggnadshöjd är 15 meter (marknivån vid byggnaders fasad mot skidtorget i söder ska vara beräkningsgrundande). Största tillåtna byggnadsarea är 2000 m² (BYA). Högst 55 lägenheter får uppföras.

Detaljhandel (H)

Befintlig våffelstuga/ värmestuga i en våning planeras ligga kvar vid skidtorget. Möjlighet ges att bygga ut denna med ca 150 m². Största tillåtna byggnadsarea är 350 m² (BYA).

Gestaltning

Den planerade Ski lodgen kommer att ligga centralt och exponerat kring skidtorget Soltorget. Särskild omsorg krävs därför vid utformningen när det gäller byggnadens arkitektoniska utformning, materialval, färgsättning etc. Samråd ska ske med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i dessa frågor i samband med bygglovsprövning. Byggnaderna ska till övervägande del ha fasader av trä och mörka matta takmaterial.



REFERENSBLER



Perspektiv från skidtorget av Ski Lodgen som visar möjligt sätt att bebygga området. Klara arkitekter.

Vegetation	<p>Den omfattande exploateringen medför stora markarbeten i området vilket bedöms göra det svårt att spara kvarstående enstaka träd i området. Äldre tallar som finns inom planområdet bör dock om möjligt sparas. En planbestämmelse anger att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter.</p> <p>Marken kring den nya bebyggelsen bör behandlas så att området passar in i omgivande fjälllandskap t.ex. genom plantering av fjällvegetation.</p>
Lift- och skidområde (N ₁)	I planområdets södra del ligger delar av skidtorget "Soltorget" där liftar och nedfarter sammanstrålar.
Service	Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Stötentorget väster om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.
Tillgänglighet	Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.
Trafik	
Trafikmatning	Planområdet trafikmatas från Granfjällsvägen via en mindre befintlig grusväg i planområdets norra del som föreslås breddas och avslutas i en angörings-/vändzon. Ett område för markreservat har utlagts för tillfartsvägen (g ₁) för att säkra tillgängligheten mellan Granfjällsvägen och skidområdet för Transtrands Kronopark 1:3.
Markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut avseende väg (g ₁)	
Parkering	Parkering för daggäster till området sker inom befintliga parkeringsområden väster och öster om planområdet. Parkeringsområden i väster föreslås utökas med ytterligare parkeringsskepp i planområdets västra del (P). Parkering för boende som planeras inom planområdet bedöms främst kunna inrymmas inom nya parkeringar som föreslås anläggas i planområdets östra och norra del. P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra boende.
Distributionstrafik	För planerad skidshop och restaurang planeras lastning och lossning samt hantering av avfall ske från föreslagen vändplan i suterrängplan.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Stöten under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör parkeringen framför Stöten ski hotel. Det finns i nuläget inga planer på att busstrafiken ska angöra närmare planområdet. Närmaste internationella flygplats är ny flygplats i Mobergskölen mellan Hundfjellet och Rörbäcksnäs.

Störningar

Buller från skidbacke

I Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller anges ljudnivåer som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller. Buller från snökanoner/lansar och pistmaskiner räknas som verksamhetsbuller. Nedan anges de riktvärden som gäller vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

☐	$L_{eq,dag}^{\leftarrow}$ (06-18)☐	$L_{eq,kväll}^{\leftarrow}$ (18-22)☐ Lördagar, söndagar och helgdagar [☐] $L_{eq,dag+kväll}$ (06-22)☐	$L_{eq,natt}^{\leftarrow}$ (22-06)☐
Zon-A* [☐] Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer☐	50-dBA☐	45-dBA☐	45-dBA☐
Zon-B [☐] Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns☐	60-dBA☐	55-dBA☐	50-dBA☐
Zon-C [☐] Bostadsbyggnader bör inte accepteras☐	>60-dBA☐	>55-dBA☐	>50-dBA☐

Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad

I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

☐	$L_{eq,dag}^{\leftarrow}$ (06-18)☐	$L_{eq,kväll}^{\leftarrow}$ (18-22)☐	$L_{eq,natt}^{\leftarrow}$ (22-06)☐
Ljuddämpad sida☐	50-dBA☐	45-dBA☐	40-dBA☐

Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadshus och uteplats

Snöläggning sker huvudsakligen under en effektiv period i november-december fram till öppningsdatum för anläggningen i mitten av december. Boende inom anläggningen är mycket begränsad innan backarna öppnar för säsongen. Snöläggningen sker även först för skidtorgen (november) för att slippa störningar för boende kring skidtorgen.

Snöläggning sker med moderna tysta snökanoner som avger ett väsende ljud. Som närmast finns snökanoner huvudsakligen minst 100 meter från planerad bebyggelse. En snökanon ligger ca 50 meter från bebyggelsen. Snökanoner närmast planerad exploatering planeras att bytas ut till snökanoner som är 3-5 dBA tystare än de som finns i området idag. Enligt teknisk data för snökanontypen som planeras uppgår ljudnivån till mellan 51-56 dBA 50 meter från kanonen och mellan 45-50 dBA 100 meter från kanonen. Snöläggning kan styras till dagtid närmast skidtorget och sker primärt innan gäster i området anländer för skidsäsongen. Riktvärdet 50 dBA kan klaras från kanoner 100 meter från bebyggelsen. Den kanon som ligger 50 meter från bebyggelsen används primärt för snöläggning av skidtorget under en mycket kort period tidigt på säsongen.

Med tanke på den korta snöläggningstiden innan anläggningen öppnar för skidåkning, att skidtorgen snöläggs först och det långa avståndet till närmaste snökanoner som mer frekvent används för snöläggningen, bedöms bullernivåer inte ge upphov till störningar för boende inom planområdet.

Pistning av skidsystemet sker varje eftermiddag/kväll efter avslutad åkning. Pistning av ytor som ligger närmast bebyggelse sker tidigt direkt efter liftarnas stängning vilket sker mellan 15:30-16:30. Tiden för pistning närmast bebyggelsen är även väldigt kortvarig kring skidtorget. Ekvivalenta riktvärden bedöms inte överskridas från pistmaskin.

Buller från vägtrafik

Den 1 juni 2015 började en ny förordning om buller från trafik att gälla för bostäder där detaljplanearbetet påbörjats efter den 1 januari 2015. (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Genom beslut den 11 maj 2017 höjdes de i förordningen tidigare angivna riktvärdena vid fasad med 5 dBA. Nedan visas riktvärden för vägtrafikbuller som bör klaras:

Utrymme	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (dBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid)*
Utomhus:		
- vid fasad, bostad >35 m ²	60	
-vid fasad, bostad < 35 m ²	65	
- vid fasad, skyddad sida***	55	70 (nattetid)*
- på uteplats**	50	70****

* riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt ** Uteplats = iordningställd yta avsedd för vistelse utomhus. *** Dessa riktvärden gäller bara om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA **** Riktvärdet 70 dBA bör klaras - men bör annars inte överskridas med mer än högst 10 dBA högst 5 gånger/timme

För Granfjällsvägen som är den större väg som ligger närmast planerad bebyggelse finns inga uppgifter om trafikflöden. Istället har trafikuppgifter hämtats för väg 1052 som är den huvudväg som leder upp till Stöten centrum. Enligt Trafikverkets databas uppgår enligt trafikmätningar 2013 trafikflödet till 220 fordon per årsmedeldygn. Årsmedeldygnstrafiken för Granfjällsvägen bedöms inte vara högre än så.

Enligt Trafikverkets *Prognos för persontrafiken 2040* bedöms trafiken öka ca 1% årligen mellan 2014-2040. Trafikflödet beräknas därav komma att uppgå till ca 288 fordon/årsmedeldygn år 2040.

En översiktlig trafikberäkning har tagits fram med hjälp av Trivektors bullerprogram. Med anledning av det låga ekvivalenta flödet klaras 60 dBA ekvivalentnivå för planområdet med god marginal. Riktvärdet 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras genom naturlig fasaddämpning.

Uteplatskravet 50 dBA ekvivalentnivå klaras ca 6 meter från vägmitt. Maximalnivåriktvärdet 70 dBA för uteplats klaras ca 30 meter från vägmitt. Egna uteplatser planeras inte närmare än 30 meter från Granfjällsvägen och föreslås huvudsakligen mot skidtorget i gynnsamt väderstreck och i skydd av huset.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett planeringsdokument *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer* har tagits fram av Malung-Sälens kommun i samråd med Länsstyrelsen. Dokumentet syftar till att fungera som underlag såväl vid kommunens hantering av detaljplaner i Sälenfjällen samt vid Länsstyrelsens granskning av dessa planer. I dokumentet anges riktlinjer för olika delområden. För varje aktuell detaljplan ska områdestyp definieras. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande utan är avsedda som vägledning hur detaljplanearbetet ska hanteras i kommunen.

Planområdet ligger i Stöten inom område Typ 2 i *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer*. För detta område anges följande:

Planarbete för ny detaljplan får inledas först efter att fördjupad översiktsplan med utredning om Stötens långsiktiga vattenförsörjning har godkänts av kommunen. Utredningen omfattar provpumpning som påvisar tillräcklig kapacitet och godkänd vattenkvalitet genom provtagning. När så har skett, ställs inga andra krav än att VA-plan skall upprättas.

Området ska anslutas till Stötens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Huvudman är VAMAS.

Enligt av Sweco framtaget *PM Robust vattenförsörjningssystem Stöten – Nollalternativet* daterat 2015-01-29 finns en råvattenkapacitet på cirka 10 l/s hos befintliga äldre brunnar och ytterligare ca 3-4 l/s hos två brunnar som anlagts hösten 2014. Tillsammans ger det en råvattenkapacitet motsvarande ca 14-15 l/s (14 l/s motsvarar ca 1 209 000 liter/dygn).

Befintlig bebyggelse inkl. bebyggelse som medges i redan gällande detaljplaner för Stöten (Nollalternativet) är ca 8170 bäddar.

Vattenverket i Stöten har bedömts ha kapacitet att rena vatten motsvarande ett utbyggt nollalternativ. För att kunna ansluta ytterligare bäddar utöver nollalternativet krävs en förbättrad reningskapacitet.

Parallellt med nu aktuell planändring pågår planläggning för en ny livsmedelsbutik med tillhörande service väster om Stöten centrum. Den nya Ski Lodgen kommer att medföra ett ökat behov av vattenförsörjning motsvarande ca 300-350 personer. En planbestämmelse anger att högst 55 lägenheter får uppföras. Vattenbehovet för handels- och serviceytor i detaljplan för handelsområde i Stöten centrum, beräknas uppgå till ca 10 m³/dygn baserat på vattenförbrukning i andra handelsområden, vilket är mindre vatten jämfört med boende.

Med anledning av ovanstående planeras genomförandetiden för detaljplan för Stöten centrum lägenhetshotell flyttas fram (KS/2019:522) till en tidpunkt då en ny förstärkt vattenförsörjning kan tas i bruk, för att kunna nyttja denna outnyttjade byggrätt till mer aktuella projekt. Återstående byggrätt inom detaljplanen uppgår till ca 2000 m² byggnadsarea med möjlighet att bygga tre plan (6000 m²/ bruttoarea). I gällande detaljplan som omfattar Soltorget där ny Ski Lodge planeras, detaljplan för Stöten södra - tomtområde (T105), finns också en byggrätt på 2000 m² bruttoarea som kan tillgodoräknas, när befintlig restaurangbyggnad vid Soltorget rivs för att ge plats åt den nya Ski Lodgen.

Återstående byggrätt inom detaljplan för Stöten centrum lägenhetshotell samt inom detaljplan för Stöten södra - tomtområde bedöms sammantaget täcka upp för ökningen av byggrätt för den nya Ski Lodgen samt handelsområdet. På detta sätt bedöms inte behovet av vatten öka jämfört med nollalternativet för Stötenanläggningen innan en förstärkning skett av vattenförsörjningen.

Granfjällsstötens avloppsreningsverk har tillstånd att behandla avloppsvatten från en belastning av 560 kg BOD7/dygn vilket innebär 11 650 personer beräknat på 48 g BOD7 per person och dygn. Befintlig bebyggelse inkl. bebyggelse som medges i redan gällande detaljplaner för Stöten motsvarar ca 8170 personer. God marginal bedöms därmed finnas att ansluta planområdet till avloppsreningsverket.

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2019-10-22.

Allmännyttiga underjordiska ledningar (u)

Inom kvartersmark har u-område utlagts för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar (snökanonvattenledningar) samt för planerade nya huvudledningar för VA som planeras passera genom planområdet och vidare norrut.

El och Tele

Planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB: s nät. Befintlig transformatorstation finns inom södra delen av planområdets kvartersmark för ny bebyggelse (OBH). I samråd med Malungs Elnät AB föreslås transformatorstationen flyttas till ett läge utanför planområdet. Markförlagda starkströmsledningar berör också planområdets centrala delar (Lr 2023-1683.1). Dessa måste dras om för att möjliggöra föreslagen exploatering. En luftledning berör föreslagen parkeringsyta i planområdets östra del. Denna behöver markförläggas.

Starkströmsledningar och transformatorstation planeras flyttas österut för att inte ligga i vägen för exploateringen. Exakt lokalisering är ännu inte fastställt. Arbete pågår i samarbete med Malungs Elnät.

Teleledningar finns framdragna till den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

En eventuell flytt av eller erforderliga skyddsåtgärder för befintliga el- eller teleledningar/anläggningar för att möjliggöra exploatering inom planområdet bekostas av exploitören.

Värme

Uppvärmning av bebyggelsen planeras ske genom anslutning till befintlig pelletspanna som nyligen anlagts i Stöten centrum.

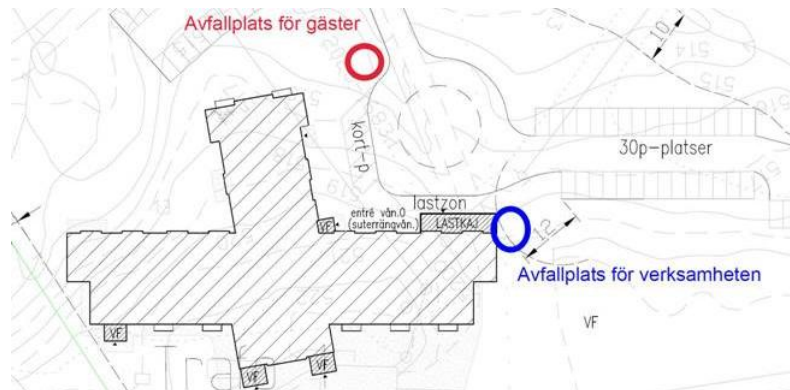
Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymmen för källsortering av avfall ska finnas.

Avfallshanteringen för verksamheten (restaurang, lounge, butik, skiduthyrning, drift hotell etc) kommer att ske via avfallshanteringsplats med erforderliga kär/fraktioner i direkt närhet till byggnadens lastkaj i planerad bebyggelses östra del mot planerad vändplan. Hushållsavfall från lägenheterna

kommer respektive hyresgäst att få ansvara för och avlägsna på anvisad plats. Platsen för brännbart och komposterbart är planerad att placeras nordost om byggnaden och utgörs av moloks. För övrigt återvinningsbart avfall hänvisas till för närområdet gemensam återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation finns på parkeringen vid TEMPO i Stöten centrum.



Brandskydd

Området är idag beläget inom 40 minuters insatstid från Lindvallens räddningsenhet.

Inom området för planerad Ski Lodge som planeras bli en relativt stor byggnad har en planbestämmelse införts om att byggnad ska utformas med sprinklersystem eller motsvarande. Vattentank ska anläggas för försörjning av sprinklersystemet (b₁), i samråd med VAMAS, för att säkra förutsättningarna för brandbekämpning.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. För att klara insatstiden ska, där gångavståndet från räddningstjänstens fordon är längre än 50 meter, underlaget vara hårdgjort eller finnas plogad väg.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att granskas utifrån bestämmelser som gäller för hotell (Vk4). Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska avsnitt 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

BEHOVSBEDÖMNING Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3.

Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

Områdets egenskaper Planområdet är beläget inom Stötens skidanläggnings centrala delar. Planområdet gränsar i norr mot Granfjällsvägen, i öster mot naturmark och kraftledning, i söder mot back- och liftsystem och skidtorget Soltorget och i väster mot ett större parkeringsområde. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

Inom planområdet finns en restaurangbyggnad i två våningar samt en mindre våffelstuga i en våning. En mindre grusväg löper i planområdets östra del.

Marken kring skidtorget i planområdets södra del ligger relativt flackt kring ca 521 möh. Marken sluttar därefter norrut ner till som lägst ca 512 möh.

Merparten av planområdet saknar trädvegetation med undantag av enstaka sparade tallar då större delen av planområdet nyligen avverkats. Öster om befintlig angöringsväg finns skogsmark bevuxen med främst gran. Inom ytor som föreslås för parkeringar saknas skog eller är glest bevuxen. Ett vattenförande stråk/dike rinner uppifrån fjället söder om planområdet och passerar sedan i kulvert vid skidtorget och mynnar direkt norr om våffelstugan där det omväxlande rinner öppet och går i kulvert och sedan passerar under Granfjällsvägen.

Planområdet inrymmer inga utpekade naturvärden utöver att hänsyn ska tas till Flatbäcken som rinner öster om planområdet vad gäller partikelläckage. Partikelläckage kan förhindras genom anläggande av avskärande dike mellan parkering och bäck.

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge

Planförslaget möjliggör anläggande av en ny Ski Lodge, utökning av befintligt skidtorg samt anläggande av parkeringsytor för försörjning av de nya lägenheterna. Ski Lodgen planeras innehålla ca 300-350 boende (högst 55 lägenheter får uppföras), restaurang, skiduthyrning, ski shop, Relax och bastu, skidförråd, etc.

Ski Lodgen föreslås trafikmatas från Granfjällsvägen via en mindre befintlig grusväg i planområdets norra del som föreslås breddas och avslutas i en angörings-/vändzon. Planförslaget möjliggör en breddning av vägen.

Planförslaget möjliggör även utökning av befintligt parkeringsområde för daggäster väster om planområdet med ytterligare parkeringskepp.

Detaljplanens tänkbara effekter

Tillkommande verksamheter kommer att innebära en viss ökad trafikalstring i området och mindre utsläpp till mark, luft och vatten. Trafikökningen bedöms främst uppkomma i form av fler tillresande boendegäster i området samt kunder till restaurang och sportshop som föreslås i Ski Lodgen. Ökningen bedöms bli måttlig då de planerade boendeenheterna kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar. Kunder till restaurang och sportshop bedöms vara gäster som redan bor inom Stötenanläggningen eller kommer via skidor direkt från backsystemet varvid antalet biltransporter kan minimeras. Utsläppen bedöms som små och lokala. Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas. Nedan beskrivs konsekvenserna av planes genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till att utveckla och för-täta bebyggelsen kring Soltorget och utökar boende- och serviceutbudet. Ett genomförande av planen innebär en komplettering av befintlig bebyggd centrummiljö och bebyggelsen bedöms bidra positivt till landskapsbilden genom att en mer sammanhållen centrummiljö skapas.

Naturmiljö

Området som tas i anspråk är i viss mån redan idag påverkat av exploateringar kring skidtorget. Området innehåller inga utpekade naturvärden som tas i anspråk. En planbestämelse anger att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet boende i området med ca 300-350 personer. Planen resulterar därför i en ökning av trafikstringen. Den planerade bebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Avståndet till närmaste fritidsbebyggelse är dock relativt långt. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande fritidsbebyggelse är lågt nyttjad.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen har varit på samråd under vintern 2019/2020 och planeras gå ut på granskning februari/mars 2020 för att kunna antas under april 2020.
Huvudman	<p>Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken angränsande till planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.</p> <p>Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om</p>

att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden Planområdet ligger inom fastigheterna Transtrands kronopark 1:127 och del av Transtrands Kronopark 1:3 som ägs av Stöten Fastighets AB.

Avtal Exploateringsavtal är inte aktuellt för genomförandet av detaljplanen.

VA-avtal ska tecknas mellan VAMAS och exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige för anslutning av planområdet. Elavtal ska tecknas med Malungs Elnät och exploatör för anslutning av planområdet.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Området ska anslutas till Stötens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Området ska anslutas till Stötens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Huvudman är VAMAS.

Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet. Dagvatten ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

Samordning mellan exploatören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m.m. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.

Vägar och parkeringar Exploatören bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

Gemensamhets- anläggning

Fastigheterna som skapas inom planområdet ansluts till Transtrands Kronopark ga:1 (gångvägar, belysning, längd- och motionsspår samt skoterleder) och ga:6 (väg). Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningarna. Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i ga:1 och ga:6 i samband med avstyckning.

Ett utrymmesservitut för skoterledskoterled belastar fastigheten Transtrands Kronopark 1:3 inom planområdet till förmån för Transtrands Kronopark ga:1. Skoterleden planeras att flyttas vilket föranleder att gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas. Skoterleden planeras dras öster om planområdet, exakt lokalisering är ännu inte fastlagt. Vid frigörande av marken från belastningen aktualiseras ersättningsreglerna i 40a § anläggningslagen. Om servitutet upphävs ska ägaren av fastigheten som frigörs från belastningen betala ersättning enligt 5 kap 10-12 §§ fastighetsbildningslagen.

Exploatören initierar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmark som föreslås för ny bebyggelse (OBH, H) föreslås omfatta egna fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering av Transtrands Kronopark 1:127 och delar av Transtrands Kronopark 1:3. Södra delen av Transtrands Kronopark 1:127 som planeras för utökat skidborg föreslås regleras över till Transtrands Kronopark 1:3.

Servitut

Servitut föreslås bildas för tillfartsvägen till planområdet för att säkra tillgängligheten (g_1) mellan Granfjällsvägen och skidområdet för Transtrands Kronopark 1:3.

Ledningsrätt för el behöver ändras i samband med flytt av elledningar. Starkströmsledning planeras flyttas österut för att inte ligga i vägen för exploateringen. Exakt lokalisering är ännu inte fastställt. Arbetet pågår i samarbete med Malungs Elnät.

Exploatören initierar och bekostar ansökan om och omprövning av ledningsrätten hos Lantmäteriet.

Fastighetsredovisning,
grundkarta

En ny grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Sweco. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av Planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Stöten Fastighets AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Mavacon AB i Falun

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt MSA

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2018-06-28 § 58
Antagen	KF	2020-05-25 § 39
Vunnit laga kraft		2020-06-24